



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ALPINO

AdT 19

TAVOLA 15.1

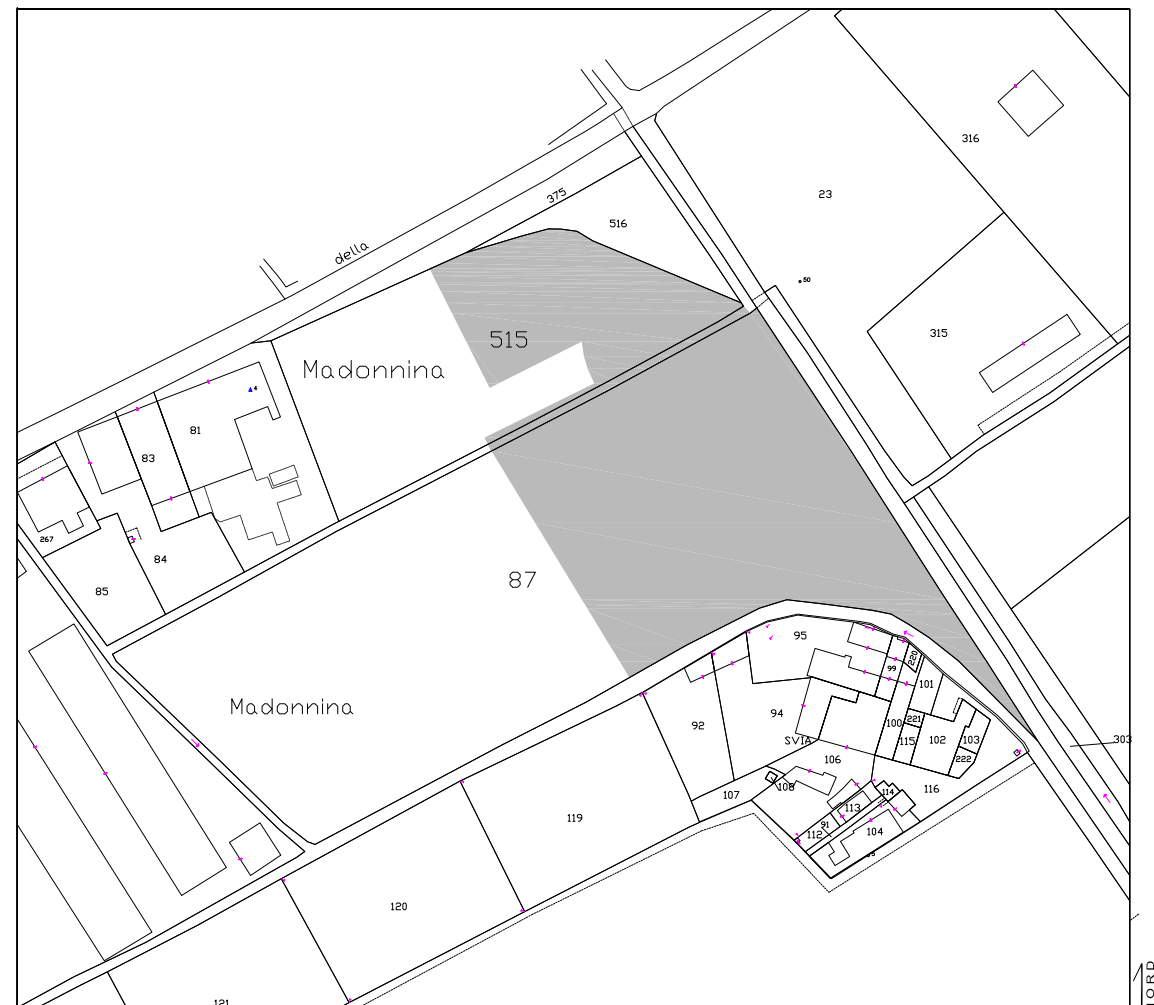
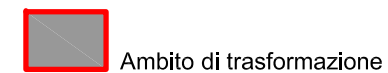
INQUADRAMENTO

MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE (2023)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

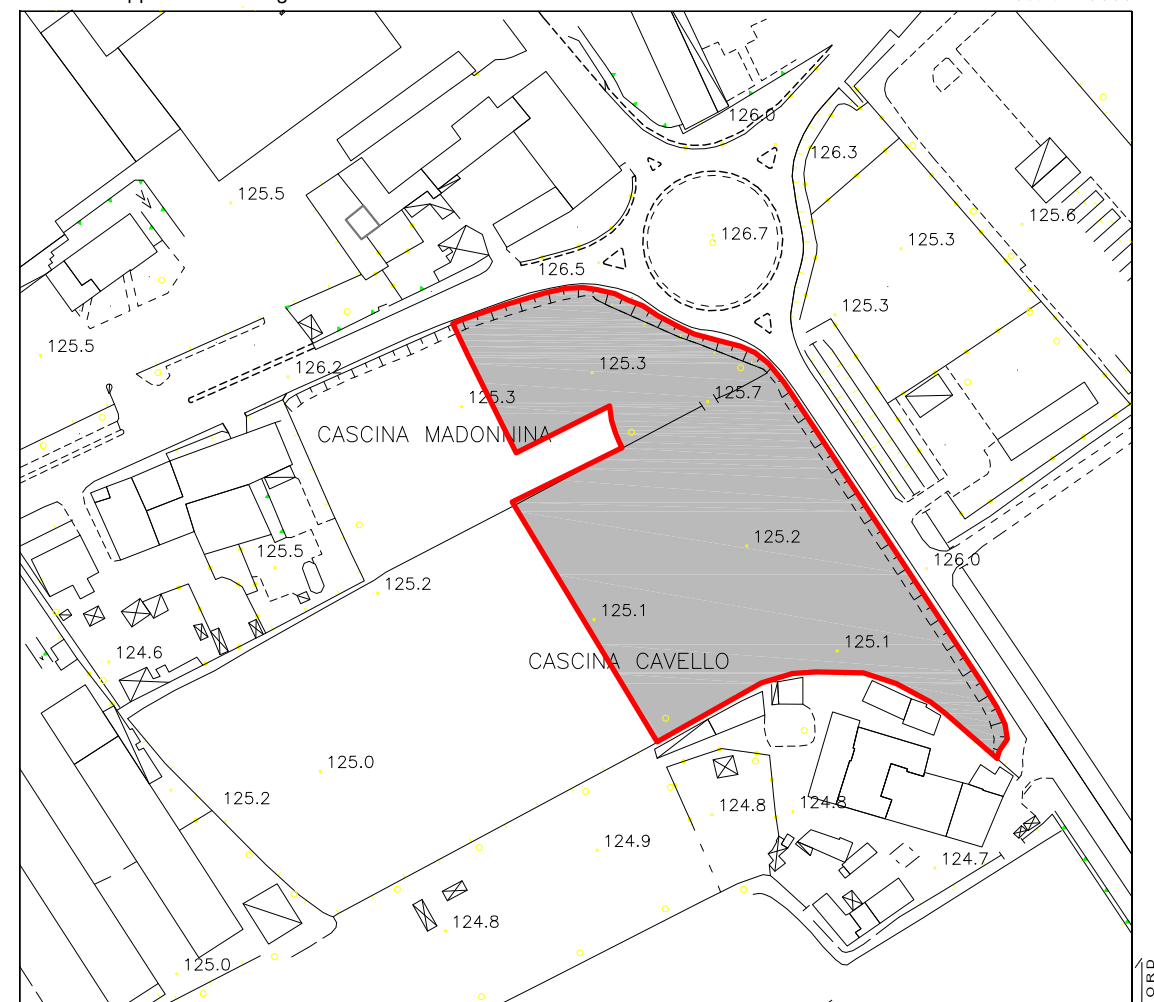
Mappali:	87 (parte), 515 (parte)
Superficie catastale stimata:	8.926,00 mq
Superficie aerofotogrammetrico:	8.763,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 2, 3d (parte)
Classi di sensibilità paesaggistica:	media
Classi acustiche:	III, IV, V (parte)

LEGENDA



Estratto mappa catastale foglio n. 10

scala 1:5000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Estratto ortofoto

scala 1:2000

LEGENDA



Ambito di trasformazione



Fascia di rispetto captazioni idropotabili



Fascia di rispetto reticolo idrico



Distanza da allevamenti



Fascia di rispetto stradale



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ALPINO

VINCOLI

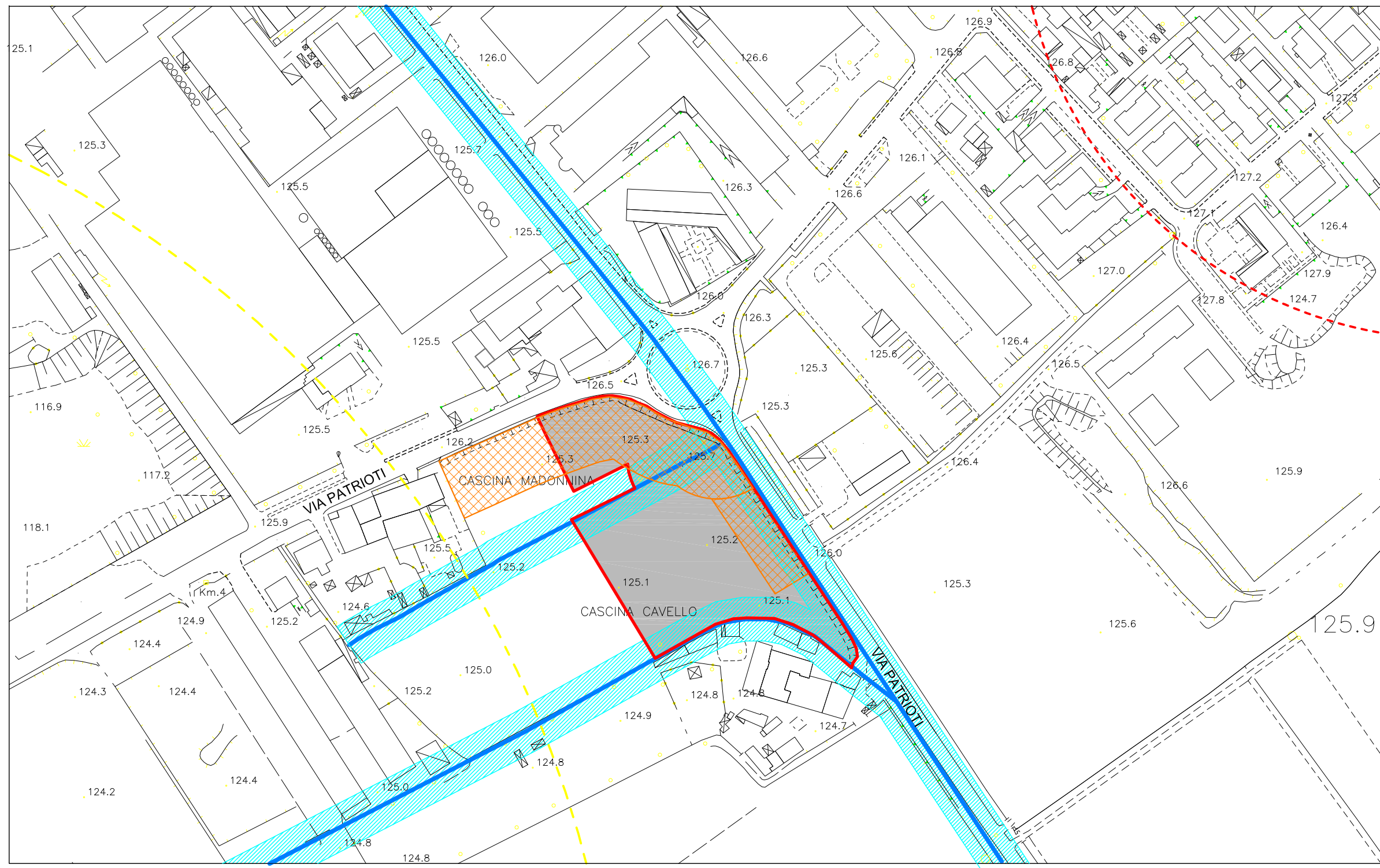
MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE (2023)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

19

TAVOLA 15.1



scala 1:2000

LEGENDA

 Ambito di trasformazione

 Servizi pubblici

 Verde pubblico

 Percorso ciclo-pedonale comunale
"dei Parchi"

 Percorso ciclo-pedonale comunale



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ALPINO

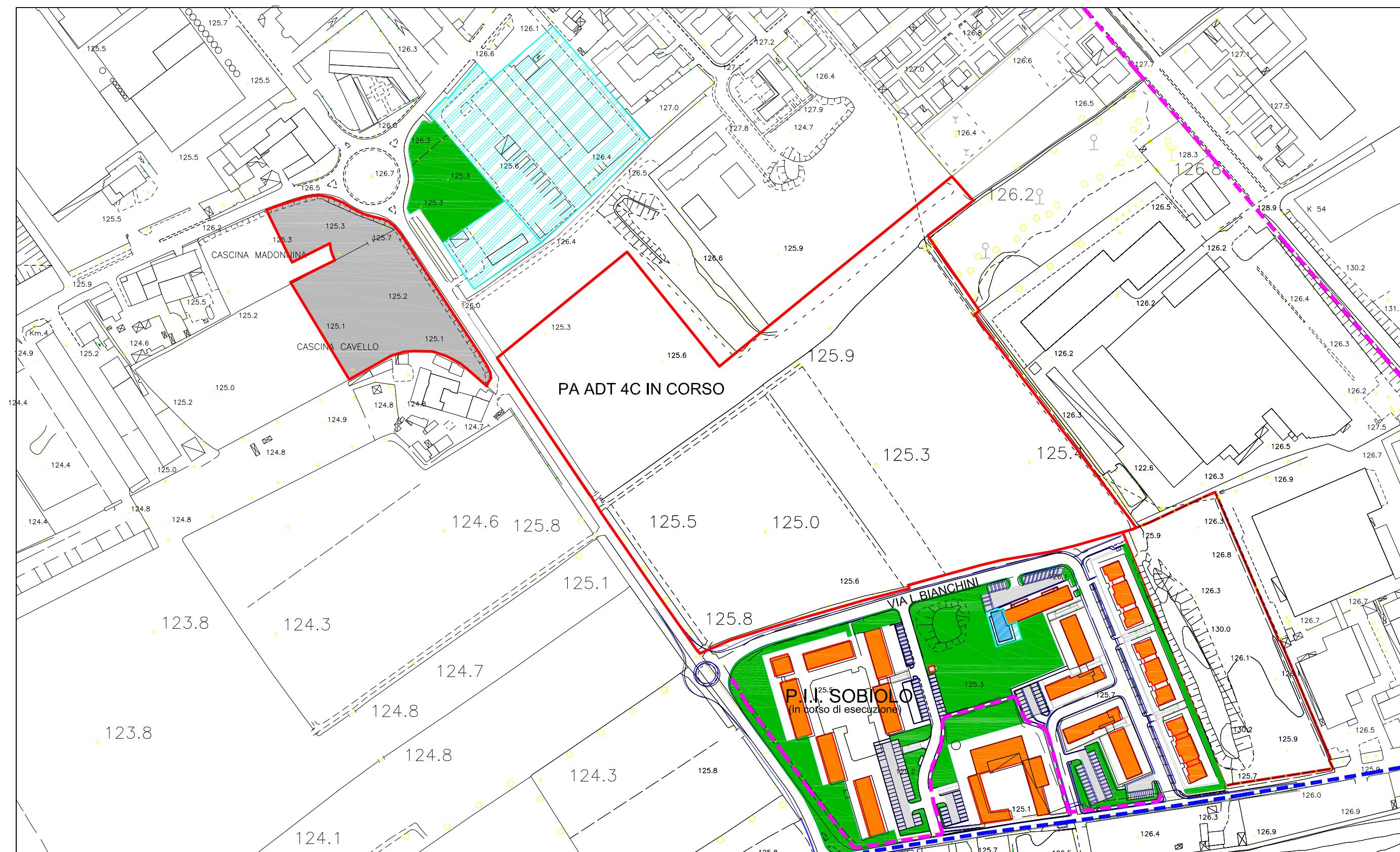
PREVISIONI DI CONTESTO

MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE (2023)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT 19

TAVOLA15.1



scala 1:2500

LEGENDA

 Ambito di trasformazione

 Area edificabile privata

 Indirizzi tipologici (numero piani)

 Pista ciclopedonale in progetto

 Fascia di mitigazione (Verde privato)

 Verde pubblico di progetto con fascia di mitigazione ambientale alto fusto

 Fascia di mitigazione ambientale alto fusto (Verde pubblico)

 Fascia di mitigazione verso gli azionamenti agricoli

 Parcheggi pubblici lotto 1

 Parcheggi pubblici lotto 2

 Accessi

 Accesso al fondo agricolo



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ALPINO

INDIRIZZI PROGETTUALI

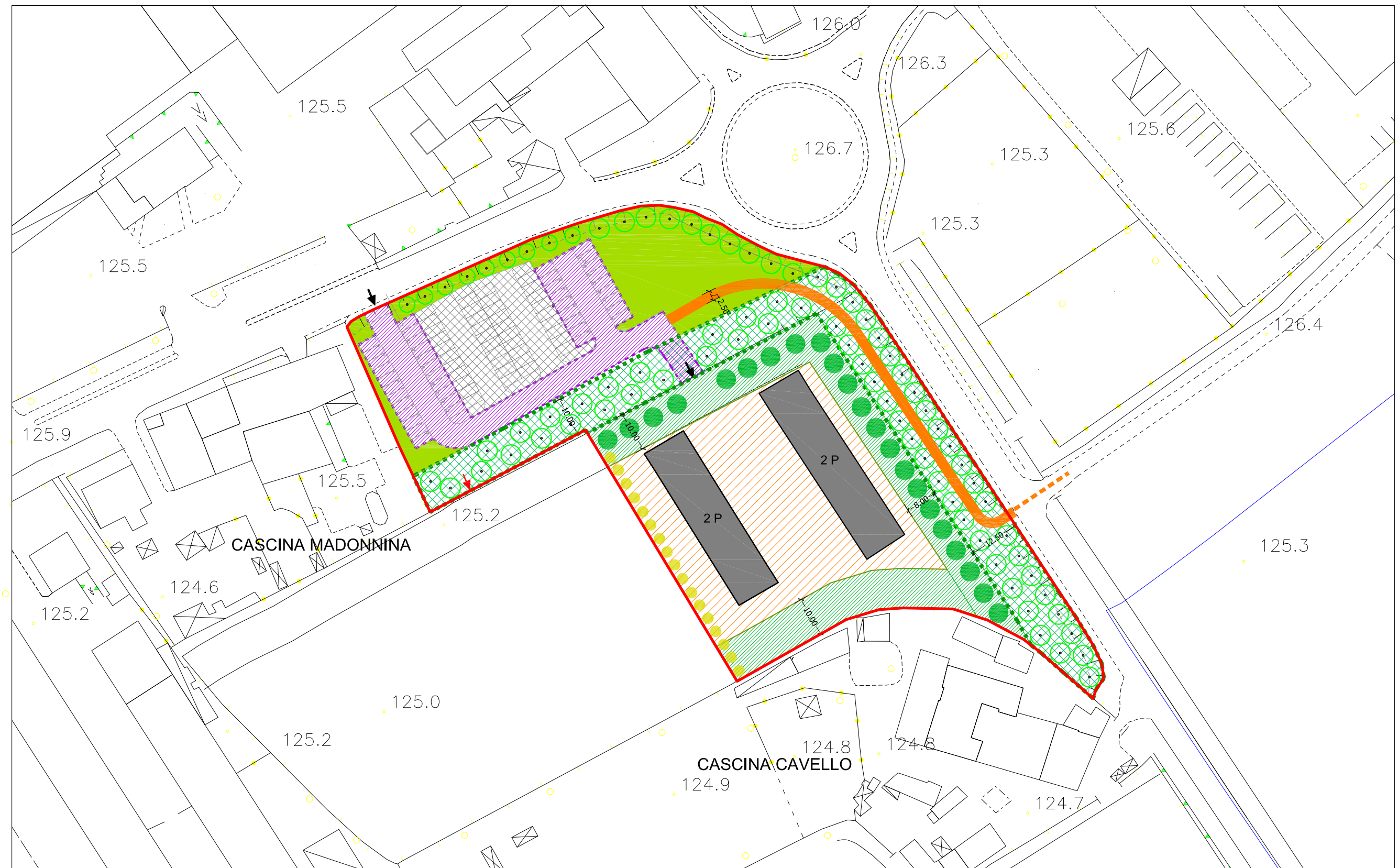
PGT APPROVATO 10/11/2011

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

19

TAVOLA 15.1



scala 1:1000

LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area destinata all'edificazione privata
-  Pista ciclopedonale in progetto
-  Parcheggi pubblici

-  Verde pubblico di progetto con fascia di mitigazione ambientale alto fusto
-  Fascia di mitigazione verso gli azzonamenti agricoli
-  Strada e parcheggi privati
-  Fasce di rispetto stradale di progetto

-  Accesso
-  Accesso al fondo agricolo



Comune di
Castenedolo
Provincia di Brescia

LOCALITA' ALPINO

INDIRIZZI PROGETTUALI

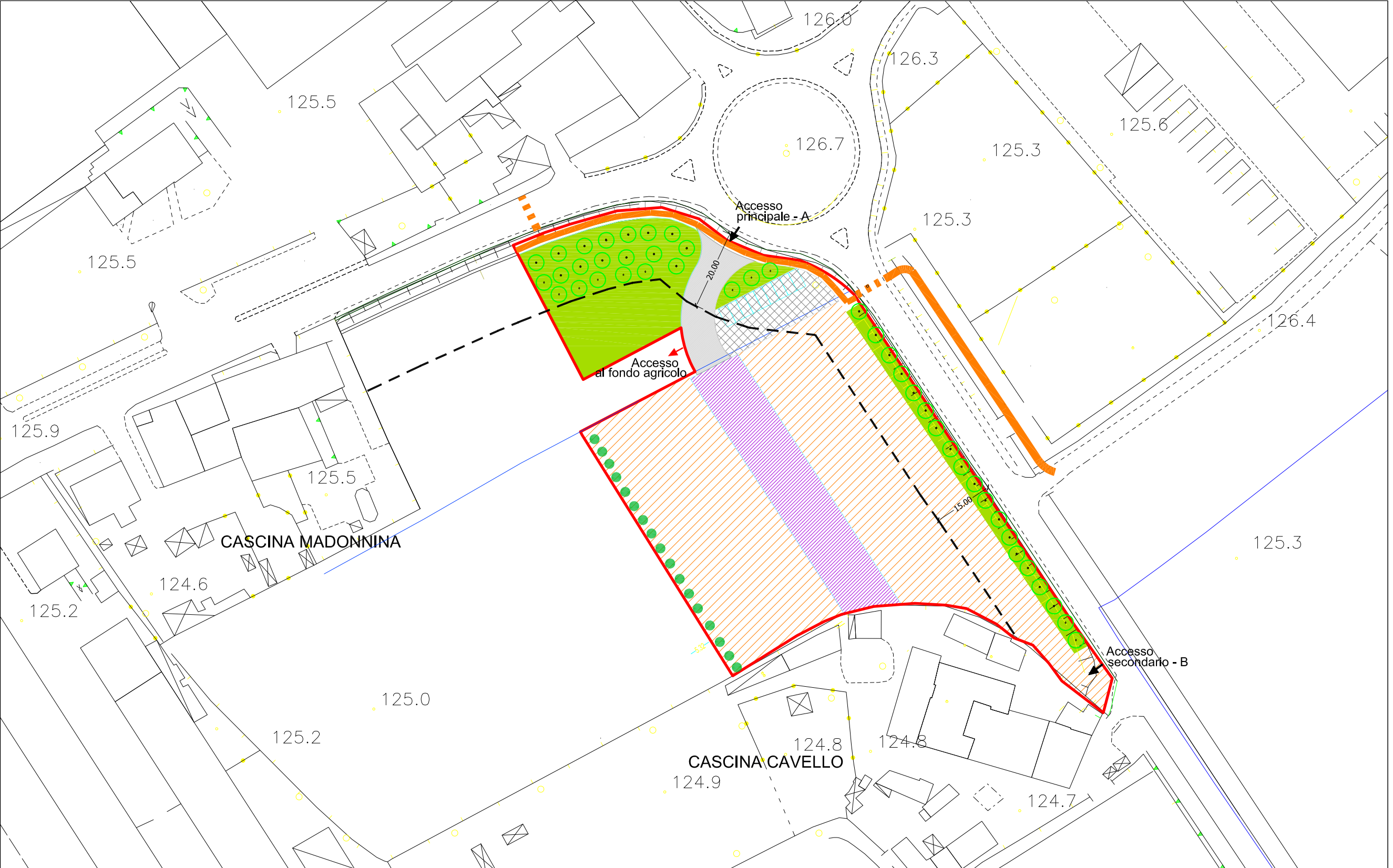
MODIFICATO DALLA TERZA VARIANTE (2023)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

19

TAVOLA 15.1



scala 1:1000

studio associato arch. giovanni cigognetti-arch. michele piccardi-ing. clara vitale-lonato (bs)

AMBITO – 19

nella frazione Alpino, in via Patrioti
tav. n. 15.1 – Previsioni di piano
nel Rapporto ambientale della V.A.S.: ambito di trasformazione
identificato con il n. 21.

Obiettivi generali

- realizzazione di percorso ciclo-pedonale necessario al collegamento delle aree produttive e commerciali a nord e delle residenze, esistenti e nuove, con il previsto parco urbano pubblico, a servizio dell'intera frazione dell'Alpino, e con i nuovi quartieri a est;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso prevalentemente residenziale, in coerenza con il tessuto urbano circostante;
- realizzazione di servizi (verde), necessari ai nuovi fabbricati.

Destinazione d'uso

principale: **residenza;**

complementare:

- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- servizi privati per la cura e il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali; attività turistico ricettive; attività produttive; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali; attività ludiche e ricreative.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 6.000,00 considerata la collocazione dell'area, la sua contiguità con il tessuto urbanizzato prevalentemente produttivo e il territorio agricolo, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata, di cui all'art. 7.2 delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*).

a – L'impianto urbanistico generale dell'ambito di trasformazione, da realizzare con le modalità descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione al rapporto tra spazi aperti e spazi costruiti e dovrà porre gli edifici in relazione spaziale diretta con gli edifici previsti a est (A.d.T. n. 4); in particolare dovrà essere rispettata:

- l'organizzazione dei collegamenti viari ciclo-pedonali con i quartieri circostanti (esistenti o previsti – A.d.T. 4);
- l'estensione e l'organizzazione dell'area a parcheggio;

c – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita in quota proporzionale fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come esattamente identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

d – Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici superiori rispetto agli standard obbligatori, in considerazione della vicinanza con aree produttive e del traffico veicolare che percorre via Patrioti.

e – La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'attuazione delle misure di mitigazione ambientale, verso le attività produttive

esistenti a nord e la viabilità (via Patrioti e relativa rotatoria), prescritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", a protezione da possibili molestie acustiche e/o olfattive-inquinanti.

f – Preliminarmente all'adozione del piano attuativo, deve essere documentata l'assenza di vincoli di destinazione connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, in parte risultino inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), le aree sottratte devono essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

h – Dovrà essere garantito l'accesso al fondo intercluso (mappale 87) direttamente dal nuovo parcheggio pubblico.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a una quantità non inferiore a m²/abitante 35,00, comunque nel rispetto dell'art. 17 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione (vedi Titolo II).

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

- viabilità a servizio delle nuove edificazioni residenziali e percorso ciclo-pedonale di collegamento delle aree produttive e commerciali a nord e delle residenze, esistenti e nuove, con il previsto parco urbano pubblico, a servizio dell'intera frazione dell'Alpino, e con i nuovi quartieri a est; l'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità degli edifici, potrà restare di proprietà privata;
- reti e impianti tecnologici; ogni intervento edilizio é comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- parcheggi da realizzare con le modalità indicativamente descritte nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*";
- verde pubblico attrezzato a servizio della nuova edificazione; la manutenzione del verde pubblico potrà essere attribuita agli attuatori.

Altre norme di attuazione:

Altezza

non superiore a m 7,50, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade

non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli*").

Distanza dagli edifici

non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 dai fabbricati esterni all'ambito; è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti prive di aperture.

Distanza dai corpi idrici non inferiore alle distanze previste negli elaborati tecnici del documento “*Individuazione del reticolo idraulico del Comune di Castenedolo*”, di cui all’art. 9 delle N.A..

Norme esecutive

a - le aree di verde pubblico dovranno essere realizzate con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B; e nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A.;

b - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie, di seconda grandezza, nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti:

a - dovrà essere di norma mantenuto inalterato il piano di campagna esistente; in particolare non potranno essere eseguite opere di sbancamento o mutamento dell’andamento naturale del suolo se non alle condizioni di cui all’art. 15.1.a.3 delle N.A...

b - La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. E’ vietata la costruzione di scale esterne aperte, di qualsiasi natura e tipo.

c - Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate con colori dai toni tenui, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l’Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare sulla base del repertorio cromatico desunto dallo specifico studio del colore: “*Piano colore del Comune di Castenedolo*”.

e - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

f - E’ consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell’edificio di cui è pertinenza.

g - Non è consentita l’edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) separati dagli edifici principali.

h - Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate.

Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un’approfondita progettazione del verde, finalizzata, oltre che alla mitigazione della percepibilità dell’edificato nel paesaggio, alla protezione dei corpi idrici e del territorio agricolo a ovest, e alla tutela, della residenza da insediare, dagli inquinanti prodotti dal traffico veicolare e dalle attività produttive esistenti a nord, mediante una fascia a verde, inedificabile, fittamente piantumata con alberi e arbusti (vedi allegata tavola “*Indirizzi progettuali*”), il tutto nel rispetto degli artt. 26.3 e 26.4 delle N.A..

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

I - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.